



**Pignoramento**

## Condomino moroso: dopo il decreto ingiuntivo è possibile il pignoramento?

*Nella scelta della strada da intraprendere per il recupero forzoso, occorre fare una valutazione complessiva delle diverse variabili in gioco.*

### Domanda:

"L'amministratore che ha ottenuto un decreto ingiuntivo contro il Condòmino moroso, può pignorare un bene immobile di proprietà di quest'ultimo?"

### Risposta:

"Ai sensi dell'**articolo 63 delle disposizioni per l'attuazione del codice civile**, per la riscossione dei contributi che risultano dallo stato di ripartizione approvato dall'assemblea, l'amministratore di condomino può ottenere, anche senza l'autorizzazione assembleare, un **decreto ingiuntivo provvisoriamente esecutivo**.

Questo, pertanto, potrà essere notificato (nei termini fissati dalla legge per la sua efficacia) direttamente insieme al precetto.

Il che vuol dire che, decorsi invano dieci giorni dalla notifica di decreto ingiuntivo e precetto, l'amministratore ha la possibilità di procedere al **recupero forzoso del credito del condomino mediante espropriazione**, quindi anche decidendo di pignorare un bene immobile di proprietà del debitore, laddove ciò risulti economicamente conveniente.

A tal proposito si sottolinea, del resto, che l'**articolo 2740 del codice civile** sancisce che "il debitore risponde dell'adempimento delle obbligazioni con tutti i suoi beni presenti e futuri", con la conseguenza che **le strade per poter soddisfare il credito condominiale sono diverse e non passano necessariamente per l'aggressione di beni immobili**.

L'amministratore, infatti, potrà pignorare anche beni mobili e crediti, scegliendo il mezzo che, guardando al caso concreto, risulti più conveniente e con maggiori garanzie di raggiungimento dello scopo.

Nel decidere quale soluzione scegliere, occorre tener presente che **la strada dell'espropriazione immobiliare è una strada che comporta dei costi ingenti**, che comunque vanno anticipati dal Condominio.

Di solito, quindi, essa viene intrapresa per crediti di ingente ammontare, anche se nulla esclude che possa essere preferita anche in caso di importi minori.

Con riferimento a questi ultimi, tuttavia, è prima sempre opportuno verificare se sia possibile pignorare lo stipendio, la pensione, un'auto o un altro bene mobile o mobile registrato del debitore: si tratta, infatti, di procedure di certo più semplici e meno onerose".

GECOSEI di Giuseppina Napolitano

*Giuseppina Napolitano*